



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Cornelius Sjöcrona



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Cornelius Sjöcrona med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 769632-9510 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristianstad Åsen 2	2016-01-01	1904

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 412
Totalt 25 objekt		2 412

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 10 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Viveca Dettmark	Ordförande
Martin Ohlsson	Ledamot
Eva Svensson	Ledamot
Nicklas Erlandsson	Ledamot
Karin Salomonsson	Ledamot
Hans Röndahl	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viveca Dettmark, Martin Olsson och Nicklas Erlandsson, Karin Salomonsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Viveca Dettmark, Martin Ohlsson och Nicklas Erlandsson.

Revisorer har varit: Sophie Boner Hindmarsh samt auktoriserad revisor vid Revisionsbyrån i Kristianstad, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Andreas Johansson och Nils Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen arbetar med att uppnå en fullgod underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomför reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med äldre stadgar. Enligt nya stadgar ska en underhållsplan finnas.

Föreningen arbetar med att uppnå en fullgod underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Ett ständigt pågående arbete.

Byte av porttelefonsystem till Telavox på grund av att tidigare analoga system lades ner. Bytet av systemet medförde en ekonomisk fördel till föreningen.

Under 2024 färdigställdes renovering av yttre och inre portar. Dock beslutade styrelsen att avvakta med automatisk öppning av inre porten mot gården.

Under hösten 2024 linoljemålades samtliga fönster utvändigt mot gatusidan, enligt 5-årsbesiktningen. Fönstren renoverades och målades för sex år sedan. Linoljebehandlingen förlänger livslängden betydligt på fönstren.

Under året har det varit problem med att delar av balkongtaken lossnat och fallit ner på gatan. Detta är nu åtgärdat och arbetet blev klart under hösten 2024.

Olyckshändelse med lastbil som skadade balkong mot Södra Kaserngatan. Transportbolagets försäkring täckte och åtgärdade skadan.

Genom samverkan med HSB har föreningen under året tagit del av HSB el upphandling vilket möjliggör ett fördelaktigt elkostnadspris för föreningen. Avtal löper 2025-2027. Föreningen samverkar även med HSB om upphandling av fastighetsförsäkring.

Under året firade vi också Cornelius Sjöcrona, vår namngivare till förening, genom att hänga en tavla i portgången in till gården. Nuvarande kommunfullmäktiges ordförande, Bo Silverbern, invigde den av Kristianstadsfotografen Bo Ingvar Jönsson fotograferade oljemålningen av Cornelius Sjöcrona. Han var en stor person i Kristianstad under 1800-talets mitt och hade positionen som stadsfullmäktiges ordförande.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Artal	Åtgärd
2023-2026	Renovering fönster
2026	Renovering av hissen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	193	251	331	69	-97
Skuldsättning, kr/kvm	6 675	6 751	7 156	7 573	7 649
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 675	6 751	7 156	7 573	7 649
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	10
Energikostnad, kr/kvm	178	159	138	152	143
Årsavgifter, kr/kvm	749	749	708	708	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	91	87	100
Totala intäkter, kr/kvm	753	758	781	811	732
Nettoomsättning, tkr	1 813	1 814	1 697	1 713	1 723
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	306	537	-584	-900
Soliditet, %	28	27	25	16	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 097 000	0	0	23 097 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 177 265	0	0	4 177 265
Uppskrivningsfond, kr	18 860 322	0	-395 761	18 464 561
Underhållsfond, kr	254 320	0	-113 597	140 723
S:a bundet eget kapital, kr	46 388 907	0	-509 358	45 879 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-40 406 245	305 959	113 597	-39 590 928
Årets resultat, kr	305 959	-305 959	69 693	69 693
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-40 100 286	0	183 290	-39 521 235
S:a eget kapital, kr	6 288 621	0	-326 068	6 358 314

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 800 kr samt ianspråktagande skett med 202 397 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 812 771	1 813 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 621	13 960
Summa Rörelseintäkter		1 817 392	1 827 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-992 511	-811 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 101	-101 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-193 167	-192 056
Summa Rörelsekostnader		-1 296 778	-1 105 419
Rörelseresultat		520 614	722 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 710	41 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-476 630	-458 176
Summa Finansiella poster		-450 920	-416 344
Resultat efter finansiella poster		69 693	305 959
Resultat före skatt		69 693	305 959
Årets resultat		69 693	305 959



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	21 030 605	21 046 534
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	403 279	218 483
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 433 884	21 265 017
Summa Anläggningstillgångar		21 433 884	21 265 017

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	1 120	35 130
Aktuell skattefordran	Not 12	15 504	16 529
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 744	46 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	22 085	16 174
Summa Kortfristiga fordringar		53 453	114 164

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	700 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	389 822	809 472
Summa Kassa och bank		389 822	809 472

Summa Omsättningstillgångar

1 443 276 1 623 636

Summa Tillgångar

22 877 160 22 888 653



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	27 274 265	27 274 265
Uppskrivningsfond	Not 18	18 464 561	18 860 322
Fond för yttre underhåll	Not 19	140 723	254 320
Summa Bundet eget kapital		45 879 549	46 388 907

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 20	-39 590 928	-40 406 245
Årets resultat	Not 21	69 693	305 959
Summa Ansamlad förlust		-39 521 235	-40 100 286

Summa Eget kapital

6 358 314 6 288 621

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	9 137 500	9 237 500
Summa Långfristiga skulder		9 137 500	9 237 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 963 250	7 046 250
Leverantörsskulder	Not 23	67 276	76 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	350 820	239 877
Summa Kortfristiga skulder		7 381 345	7 362 532

Summa Skulder

16 518 845 16 600 032

Summa Eget kapital och skulder

22 877 160 22 888 653



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 614	722 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 167	192 056
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	193 167	192 056
Erhållen ränta	21 038	46 234
Erlagd ränta	-479 220	-449 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 598	510 740
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	33 435	1 616
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	104 404	30 426
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	137 838	32 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393 436	542 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-362 034	-218 483
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-362 034	-218 483
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-183 000	-976 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-183 000	-976 000
Årets kassaflöde	-151 598	-651 700
Likvida medel vid årets början	1 555 373	2 207 073
Likvida medel vid årets slut	1 403 775	1 555 373



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 806 756	1 806 756
	Övriga primära intäkter	6 015	7 005
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 812 771	1 813 761
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 812 771	1 813 761
	I årsavgiften ingår vatten, kabel-TV och uppvärmning		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 621	0
	Övriga sekundära intäkter	0	13 960
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 621	13 960
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-52 941	-52 692
	Snö och halk-bekämpning	-3 550	0
	Reparationer	-110 739	-67 676
	Planerat underhåll	-202 397	-108 453
	Försäkringsskador	0	-12 655
	El	-49 848	-58 716
	Uppvärmning	-303 804	-258 236
	Vatten	-76 536	-66 755
	Sophämtning	-52 588	-50 712
	Fastighetsförsäkring	-26 718	-23 927
	Kabel-TV och bredband	-27 070	-25 716
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 750	-41 168
	Förvaltningsavtalskostnader	-45 570	-44 861
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-992 511	-811 567
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 567
	Administrationskostnader	-54 449	-20 482
	Extern revision	-23 000	-22 375
	Konsultkostnader	-17 000	-43 600
	Föreningsverksamhet	-6 190	-5 452
	Övriga förvaltningskostnader	-10 462	-3 320
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-111 101	-101 796

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-193 167	-192 056
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-193 167	-192 056
--	-----------------	-----------------

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter placeringar	25 349	41 499
---------------------------	--------	--------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	361	333
--	-----	-----

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 710	41 832
---	---------------	---------------

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-472 955	-454 128
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-3 675	-4 048
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-476 630	-458 176
---	-----------------	-----------------

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 891 163	1 891 163
	Ingående anskaffningsvärde mark	728 072	728 072
	Årets investeringar	177 238	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 796 473	2 619 235
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-169 030	-108 742
	Årets avskrivningar	-61 398	-60 288
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-230 428	-169 030
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	19 485 765	19 485 765
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-889 436	-757 668
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-131 768	-131 768
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	18 464 561	18 596 329
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 030 606	21 046 534
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 600 000	29 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 000 000	25 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	218 483	0
	Årets investeringar	184 796	218 483
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	403 279	218 483
	Pågående nyanläggningar avser fönsterrenovering och förväntas vara klart år 2026		
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 120	35 130
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 120	35 130

Not 12	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	15 504	16 529
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	15 504	16 529
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	13 953	45 901
	Skattekonto	791	430
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 744	46 331
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 820	148
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 265	16 026
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	22 085	16 174
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	700 000
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Skåne	389 822	809 472
	<i>Summa Kassa och bank</i>	389 822	809 472
Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	23 097 000	23 097 000
	Upplåtelseavgifter	4 177 265	4 177 265
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	27 274 265	27 274 265
Not 18	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Uppskrivningsfond</i>		
	Ingående redovisat värde uppskrivningsfond	18 464 561	18 860 322
	<i>Summa Uppskrivningsfond</i>	18 464 561	18 860 322

Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

140 723

254 320

Summa Fond för yttre underhåll

140 723

254 320

Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

-39 590 928

-40 406 245

Summa Balanserat resultat

-39 590 928

-40 406 245

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

69 693

305 959

Summa Årets resultat

69 693

305 959

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,28%	2025-03-28	4 612 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2032-03-25	4 612 500	50 000
SBAB Bank AB	1,52%	2030-02-14	4 625 000	50 000
Sparbanken Skåne AB	4,34%	2025-01-30	2 250 750	33 000
			16 100 750	183 000

Långfristig del

9 137 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 863 250

Kortfristig del

6 963 250

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

183 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

732 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

8 737 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,77%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

67 276

76 405

Summa Leverantörsskulder

67 276

76 405

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	160 191	152 861
	Upplupna räntekostnader	19 377	21 967
	Övriga upplupna kostnader	171 252	65 049
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	350 820	239 877

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cornelius Sjöcrona, org.nr 769632-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cornelius Sjöcrona för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Cornelius Sjöcrona för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan, vill vi fästa uppmärksamheten på att enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt en upprättad underhållsplan och så sker inte.

Kristianstad den

Revisionsbyrån i Kristianstad AB

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor

Sophie Hindmarch Boner

Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Cornelius Sjöcrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIVECA DETTMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:53:04



MARTIN OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:49:07



NICKLAS ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:28:48



EVA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:15:08



KARIN SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:16:17



SOPHIE BONER HINDMARSH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:50:26



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:05:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Cornelius Sjöcrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOPHIE BONER HINDMARSH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:53:50



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:10:04



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.